

VILLE DE SAINT-ANDRE-LES-VERGERS

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

dite

« D'ECHENILLY »

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

LOTS INDIVIDUELS

3EME MODIFICATIF

AUBE IMMOBILIER/SIABA

AVANT PROPOS

REGLEMENT D'URBANISME

Ce cahier des charges complète les règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, en particulier les articles traitant de l'aspect extérieur du bâti. Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme ayant un caractère obligatoire, celles du cahier des charges, conclues entre vendeur et acquéreurs, destinés à recevoir des constructions individuelles ou semi-collectives, sont plus détaillées et sont approuvées par la ville de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS. Elles donnent aux pétitionnaires et aux services instructeurs les clés nécessaires pour mener à bien des projets raisonnés, avec toute l'exigence de connaissance et de qualité que requiert chaque construction, et dans le respect des objectifs de développement durable.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions, l'aspect extérieur, le traitement des abords des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

VOLONTE DE QUALITE URBAINE ET ENVIRONNEMENTALE

Le présent cahier des charges a pour objectif de participer à l'harmonie des implantations, de la disposition et de l'ordonnement des bâtiments, espaces paysagers dans l'aménagement des lots, de la volumétrie et de la hauteur des constructions, des matériaux des façades et des couvertures dans l'objectif d'économie d'énergie. Ces prescriptions ont pour but d'aider à la réalisation d'équipements de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

Ce cahier des charges s'inscrit dans le cadre d'une volonté de qualité urbanistique, architecturale et paysagère, de manière à constituer, dans l'intérêt général de la ZAC d'ECHENILLY et particulièrement de chaque investissement, une image forte et harmonieuse conciliant unité et diversité.

TYPE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDIT

Sont autorisées :

- Les occupations et utilisations du sol au titre de l'habitation, des activités libérales et des installations nécessaires aux services publics sur la partie dévolue à l'habitat individuel de la ZAC.

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol autre que celles désignées ci-dessus.
- Les bâtiments comprenant plus de 1 logement.
- Les sous-sols.
- Les terrasses accessibles, balcons, loggias en étage.

En ce qui concerne les installations et travaux divers, sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (matières dangereuses ou toxiques)
- Les garages collectifs de caravanes non clos et non couvert
- Les dépôts de déchets, de matériaux, de ferraille, de concassés de véhicules, etc...
- Les parcs d'attractions.
- Les affouillements et exhaussements du sol.
- Les carrières et gravières.
- Les étangs

En ce qui concerne le parking et le caravanage, sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour l'accueil de campeurs ou de caravanes, ou habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes, à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

De même, sont INTERDITS : les étables, porcheries, poulaillers, clapiers et volières.

ENTREE ET ACCES DES VEHICULES

1 - ANALYSE

Pour un repérage aisé des accès par le visiteur, il faut tout d'abord qu'ils soient perçus comme une interruption ponctuelle de l'espace collectif. Leur dimensionnement doit répondre au strict nécessaire afin de ne pas créer des béances dans les aménagements de part et d'autre des voies. Cette disposition a de plus l'avantage de participer à la réduction de l'imperméabilisation des sols.

Afin de participer à l'identification du quartier, il est nécessaire que le dessin des entrées des parcelles soit homogène.

2 - PRESCRIPTIONS

La largeur des accès est limitée au strict nécessaire pour assurer l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre et sans engendrer de gêne pour la sécurité publique.

Les accès sont réalisés selon les règles directives ci-après:

- le seuil rassemble dans son emprise les regards techniques de branchement,
- le niveau du seuil du portail et du portillon devra anticiper la pente du trottoir qui est fixée à 2% par rapport à la bordure du trottoir. Ce niveau devra être précisé dans le dossier de permis de construire.

VOLUMES

I-ANALYSE

D'une manière générale, l'orientation des bâtiments d'habitation devra permettre de profiter au maximum de la course du soleil, en se protégeant efficacement des vents dominants, pour permettre de réduire les besoins énergétiques de chauffage, d'éclairage voire de climatisation/rafraichissement. L'implantation des bâtiments devra donc tenir compte de l'ombre portée des habitations proches.

Les volumes des constructions de la ZAC d'ECHENILLY doivent être d'une manière générale des éléments simples dérivés du parallélépipède.

Les sous-sols sont interdits.

2 - PRESCRIPTIONS

Les éléments, les galeries, les balcons, loggias et terrasses accessibles au 1^{er} et 2nd niveau sont interdits sur la partie dévolue à l'habitat individuel de la ZAC.

De plus, le niveau du seuil du rez-de-chaussée fini sera fixé entre +0.20 et 0.35 de la cote altimétrique de la voirie. Ce niveau devra être précisé dans le dossier de permis de construire.

ALIGNEMENTS

1 - PRESCRIPTIONS

Elles sont prévues par le Plan Local d'Urbanisme.

2 - SENS DE FAITAGE

Sans objet.

LIMITES PARCELLAIRES

ESPACES PUBLICS/ESPACES PRIVES

I-ANALYSE

D'une manière générale, toutes les parcelles privatives de la ZAC d'ECHENILLY devront présenter en limite sur rue, entre l'espace public et l'espace privé, un traitement végétal de type haie vive à feuilles caduques (pour ensoleillement d'hiver).

2 - PRESCRIPTIONS

Chaque parcelle aura un accès sur rue (pour automobile) d'une largeur maximale de 4 mètres. Les accès seront implantés, au cas par cas, en fonction de la configuration du stationnement et des alignements d'arbres sur rue.

Les clôtures sur rue seront réalisées de la manière suivante:

- soit d'un mur bahut de 60 cm surmonté d'une clôture et pouvant être doublé d'une haie vive dont les espèces sont décrites ci-dessous,
- soit de haies vives doublées ou non d'un grillage rigide,
- soit de panneaux rigides.

La hauteur totale des clôtures mesurées à partir du sol naturel ne peut excéder 1,80 m.

Sont interdits :

- les murs pleins,
- les grillages souples.

Les clôtures sur les autres limites parcellaires :

- Elles seront constituées de haies vives (essences de haie prescrites dans les recommandations ci-après), et / ou d'un grillage souple ou rigide. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Murs pleins sont autorisés sous réserve que leur hauteur, mesurée à partir du sol naturel, n'excède pas 2 mètres.

Pour toutes les clôtures, sont interdits :

- les paves vues positionnés sur les grillages en plastique vert ou marron,
- les fausses pierres, revêtement en carrelage, les enduits projetés à la tyrolienne et écrasés.

Les essences prescrites pour les plantations de haies sont les suivantes:

- Amélanhier canadensis :



- Carpinus betulus



- Cornus sanguinea



- Mahonia aquifolium



- Ligustrum vulgare



- Corylus avallana



- *Sambucus nigra*



Végétaux interdits:

- Thuyas



- *Chamaecyparis*



- *Juniperus*



- *Cotoneaster*



Amélanchier canadensis, *Carpinus betulus*, *Cornus sanguinea*, *Mahonia aquifolium*, *Ligustrum vulgare*, *Coryllus avallana*, *Sambucus nigra* ...

Tous les végétaux arbustifs sempervivens de la famille des Thuyas ou *Chamaecyparis* ou *Juniperus* ou *Cotoneaster* ... sont totalement interdits (masquent le soleil d'hiver).

FACADES

1 - PRESCRIPTIONS

En règle générale, les façades doivent être dépourvues d'adjonction disgracieuses, telles que balcons, escaliers extérieurs autres que desservant la porte d'entrée etc ...

Les seuls éléments décoratifs autorisés sont les modénatures de type bandeaux ou corniches qui animent la façade.

L'ensemble du bâti de ce secteur construit à partir de matériaux fabriqués (parpaings, briques creuses) devra être enduit.

Les encadrements de portes et de fenêtres, les chaînes d'angle (uniquement quand elles ont été mises en œuvre pour être vues) les bandeaux et corniches, les soubassements en pierre de taille ou en brique, sont encouragés, mais non obligatoires.

Sont interdits, les enduits de ciment, les crépis de couleurs saturés, les enduits « à la tyrolienne », les enduits « rustiques », les revêtements en carrelages et mosaïques et la peinture. **Seuls sont autorisés des crépis de sable et de chaux, teintés légèrement (de gris clair à beige).**

Les enduits grattés ou talochés sont autorisés. Les enduits écrasés sont interdits.

Les éléments ornementaux étrangers à l'architecture locale, sont interdits (exemple : colonne grecque, corinthienne, niche dans les clôtures, etc...).

Les fausses pierres, revêtement en carrelage, les enduits projetés à la tyrolienne et écrasés sont interdits sur les façades, sur les clôtures et sur les constructions secondaires.

Les revêtements extérieurs devront être de couleur :

- Blanc cassé,
- Beige,
- Gris clair.

Dans le cas d'un bardage bois, la lasure devra être dans les tons blanc cassé, beige, gris clair.

TOITURES

I-ANALYSE

L'aspect général offert par les toitures du quartier doit être homogène, dans les types de couverture comme dans les matériaux utilisés, ce qui implique des pentes ne pouvant varier que de 35° à 45° au plus.

Il est vrai que l'unité dans le paysage urbain est obtenue moins par les couvertures que par l'alignement des façades. Cependant, les rues sont ouvertes et la large profondeur du champ de vision dans ce milieu urbain aéré, permet d'apercevoir les toitures du bâti environnant. L'intérêt de garantir cet aspect homogène des toitures réside surtout dans la volonté de préserver une vue de qualité sur l'ensemble du quartier, depuis les points de vue alentours.

Les façades sur rue ne doivent pas comporter d'éléments de toitures rapportés, tels que les auvents couverts, les corniches en tuile et d'autres détails en relief.

2 - PRESCRIPTIONS

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées, y compris les terrasses en utilisation exclusive ou combinées à une toiture à deux pans et peuvent être plantées pour renforcer l'isolation thermique et le confort d'été.

L'emploi de matériaux sur les façades et couvertures, tels que la tôle ondulée, bardage métallique, tuile canal méditerranéenne et ardoisé, le fibrociment ou la plastique sont interdits de même que l'utilisation de tuiles de tradition extrarégionale comme la lauze.

Seules sont autorisées : les tuiles traditionnelles ou les tuiles mécaniques de couleur rouge ou rouge nuancée.

Les tuiles de couleur brun foncé à noire, teinte ardoisée ou d'aspect non régional (méditerranéen par exemple) sont interdites.

L'intégration de dispositifs de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée.

Les gouttières pourront être en zinc, cuivre, aluminium. Le PVC est interdit.

BALCONS ET LOGGIA

I-ANALYSE

Le paysage urbain ou rural traditionnel de la CHAMPAGNE CRAYEUSE est en principe totalement dépourvu en façade sur rue de balcons et de loggias.

Ces éléments ne peuvent qu'amener des ruptures de continuité urbaine des façades, des alignements et de la volumétrie de la rue.

En effet, si on peut observer un certain nombre sur quelques constructions plus ou moins récentes, on n'en trouve aucun exemple vraiment heureux: autant les portes fenêtres, ou fenêtres à allège basse et garde-corps métallique ajouré, dans le plan de la façade, trouvent leur justification en s'intégrant, autant les balcons et loggias sous toutes leurs formes obtiendraient l'effet exactement contraire.

En revanche, il peut exister en façade sur cour des possibilités de «vérandas» ou de galerie couverte permettant le passage d'un corps de bâtiment sur rue vers un corps en retour d'équerre par exemple.

2- PRESCRIPTIONS

Il convient donc de sauvegarder une continuité calme des façades et alignements sur rue, et de garder une homogénéité sur les constructions.

Les éléments ornementaux étrangers à l'architecture locale, sont interdits (exemple : colonne grecque, corinthienne, niche dans les clôtures, etc...).

SAINT-ANDRE-LES-VERGERS, le 26 juin 2019

AUBE IMMOBILIER/SIABA
Représentée par Eric PROTTE
Directeur Général



Approuvé par la Ville de
SAINT-ANDRE-LES-VERGERS



Le Maire,
Conseiller Départemental,


Alain BALLAND

Pris connaissance
l'acquéreur du
lot n°